

VŠB - Technická univerzita Ostrava

Fakulta stavební

Katedra městského inženýrství

Cesty ovlivnění nákladovosti a výnosnosti objektu

**Paths of interference of buildings costs and
profitability**

Student:

Petr Aberle

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Pavel Sýkora

Ostrava 2010

Prohlášení studenta

Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci včetně příloh vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a uvedl jsem všechny použité podklady a literaturu.

V Ostravě

.....

.....

podpis studenta

Prohlašuji, že :

- Byl jsem seznámen s tím, že na moji bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo.
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB – TUO) má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3).
- souhlasím s tím, že jeden výtisk bakalářské práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB – TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB – TUO.
- bylo sjednáno, že s VŠB – TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona.
- bylo sjednáno, že užít své dílo – bakalářskou práci nebo poskytnutou licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB – TUO, která je oprávněná v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB – TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).
- beru na vědomí, že odevzdáním své práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. O vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, bez ohledu na výsledek její obhajoby.

V Ostravě

Anotace

Aberle, P.: *Cesty ovlivnění nákladovosti a výnosnosti objektu.*

Bakalářská práce, 2010, VŠB – Technická univerzita Ostrava, Fakulta stavební, Katedra městského inženýrství,

Bakalářská práce se zabývá rozbořem výnosů a nákladů na objekt Polyfunkční dům Kyjov v našem stanoveném časovém rozmezí 30 let s prodejem na konci. V první části je rozdělení ploch mezi nájemníky a vytvoření analýzy odhadu výpadků nájemného. Druhá část je zaměřena na zjištění fixních a variabilních nákladů, které ovlivní výnos z nájmů a jejich zařazení do výpočtů s uvažováním na 30 let.

Výsledkem je navržení provozní struktury s pojmenováním všech provozních nákladů a určení možných výnosů při správě objektu.

Annotations

Aberle, P.: *Paths of interference of buildings costs and profitability*

Bachelor thesis, 2010, VSB - Technical University of Ostrava, Faculty of Civil Engineering, Department of Urban Engineering,

Bachelor thesis deals with analysis of revenues and expenses to object Polyfunctional house Kyjov in our specified time range from 30 years to sell at the end. The first part is a division of land between tenants and a rent analysis estimated shortfalls. The second part focuses on the detection of fixed and variable costs that will affect income from rents and the inclusion of The calculation taking into account the age of 30.

The result is a proposed operating structure with the naming of all operating costs and identification of potential yields in the administration building.

Seznam použitého označení a definice vybraných termínů

FM	Facility management
IFMA	International Facility management association
JKSO	Jednotná klasifikace stavebních objektů
LCC	Stanovení nákladů životního cyklu stavby (Life cycle costa)
LCA	Metoda hodnocení životního cyklu stavby
LV	List vlastnictví
Z	zisk
Buildpass	SW nástroj zaměřený na kvalifikované plánování obnovy a údržby objektů
Obnova	vedení majetku do technického stavu na úroveň, která byla při jeho pořízení, nedochází k technickému zhodnocení
Oprava	odstraňuje účinky částečného fyzického opotřebení nebo poškození, uvedení majetku do provozuschopného stavu
Údržba	soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení majetku

Obsah

1. Úvod.....	1
2. Charakteristika společnosti Centrum Kyjov s.r.o.....	2
2.1. Historie společnosti PROGRESTAV, s.r.o.....	2
3. Obecné údaje o záměru – Polyfunkční dům	3
3.1. Dotčené pozemky	4
3.2. Celkové bilance ploch :	4
3.3. Sousedící pozemky.....	4
3.3.1. Údaje o staveništi	4
3.3.2. Údaje o stavbě	4
3.3.3. Nový – požadovaný stav	5
4. Teoretická východiska facility managementu pro správu budov.....	7
4.1. Facility management	7
4.1.1. Zdroje 3P	8
4.2. Životní cyklus stavebního díla	9
4.2.1. Fáze životního cyklu	10
4.2.2. Životní cyklus stavby se skládá z fází.....	10
4.3. Vnímání nemovitosti	11
4.4. Údržba	12
4.5. Rozdělení plánu údržby do dvou skupin na plánovaná a pravidelná.	13
4.6. Aplikace Buildpass.....	14
4.7. Outsourcing	15
4.8. Jak zavést Facility management do podniku.....	16
4.9. Základní principy oceňování ve vztahu k porovnávací hodnotě.....	17
4.9.1. Průběh porovnávacího procesu	17
5. Cesty ovlivnění nákladovosti a výnosnosti objektu	19
5.1. Informace o prostorách.....	20
5.2. Přehled o nájemcích	22
5.3. Stanovení ceny nájmu	23
5.4. Odhad výpadku nájemného	24
5.5. Odhad provozních nákladů.....	24
5.5.1. Pojištění.....	25
5.5.2. Daň z nemovitosti.....	25
5.5.3. Správa.....	25
5.5.4. Média.....	25
5.5.5. Údržba a oprava	26
5.5.6. Likvidace odpadu	26
5.5.7. Ostraha	26
5.5.8. Rezervy.....	26
5.6. Shrnutí výnosů a nákladů	26
6. závěr.....	28
Použité zdroje	29
Seznam příloh:.....	30
Seznam obrázků	31
Seznam tabulek	32

1. Úvod

Pro vypracování bakalářské práce jsem si zvolil téma „*Cesty ovlivnění nákladovosti a výnosnosti objektu*“. Se zvolenými druhy analýz dokážeme určit výnosy z pronájmů a začlenit fixní a variabilní náklady spojené s provozem a údržbou objektu. Aplikace tématu bude použita na Polyfunkční dům, který je prozatím ve fázi investičního záměru. V místě jeho budoucího stání je prozatím zastaralý a ekonomicky nevýhodný objekt, u kterého převažuje technická životnost nad ekonomickou životností. Záměrem je plně využít stavebních prostor, který řadu let neprosperoval podle představ majitele.

První část bakalářské práce je zaměřena na charakteristiku společnosti, její podnikatelskou činnost a na obecné informace o záměru. Dále teoretický rozbor využití facility managementu v tématu bakalářské práce.

Druhá část je zaměřena na rozbor výnosů z pronajatých ploch a na rozbor nákladů spojených s provozem a údržbou budovy v horizontu 30 let pomocí diskontace. Předpokládá se, že po uplynutí třiceti let bude celý objekt prodán. Pro výpočet plánu údržby a oprav byl použit program Buildpass. V poslední části je diskontovaná výnosová hodnota porovnána s výnosy dosaženými výnosovou kapitalizací. Důkladnou a pravidelnou analýzou výnosů a nákladů lze včas zareagovat na případné výkyvy v hospodaření a předejít tak situaci, kdy by náklady převýšily výnosy a provoz budovy by byl ztrátový. Důležitým kritériem jsou zkušenosti správce budovy a jeho znalosti o provozu a údržbě objektu..

Cílem bakalářské práce je zaměřit se na ty výnosové položky, které by investorovi mohli přinést vyšší zisk a na druhou stranu identifikovat a případně odstranit ty nákladové položky, které nepříznivě působí na hospodaření s objektem.

2. Charakteristika společnosti Centrum Kyjov s.r.o.

Předmětem hlavní činnosti společnosti PROGESTAV, s.r.o. je realizace staveb, průmyslové, obytné, občanské a zemědělské stavby, interiérové přestavby a rekonstrukce, inženýrské sítě, všechny druhy liniových komunikačních staveb, demolice, likvidace staveb :



Obr.1 Logo společnosti, Zdroj:[1]

Ostatní náplň

- znalecká činnost – znalecké posudky
- stavebnictví – stavby obytné a stavby zemědělské
- ekonomika – ceny a odhady nemovitostí
- pronájem nebytových prostor
- pronájem kanceláří
- pronájem obchodních prostor
- pronájem skladovacích prostor

Zavedením systému managementu jakosti dle ČSN EN ISO 9001:2001 firma naplnila svůj záměr opřít se ve své činnosti o budování kvalitní pozice na trhu.

2.1. Historie společnosti PROGESTAV, s.r.o.

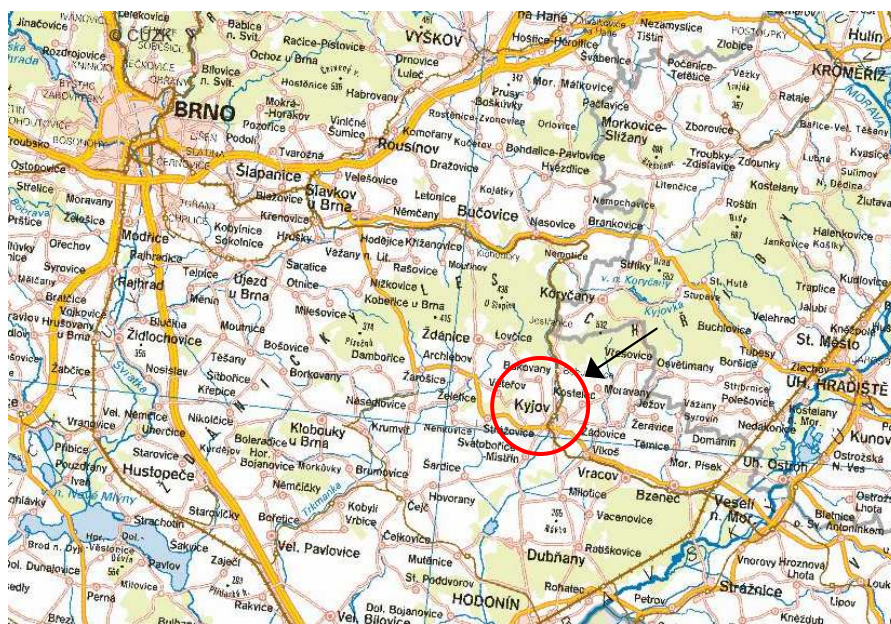
Historie společnosti PROGESTAV, s.r.o. se datuje od roku 1991. Stavební firma aktivně působí především na území Jihomoravského kraje, s provozovnou v Kyjově, okr. Hodonín. Pronajímá vlastní nemovitostí na lukrativním místě v centru města Kyjova. Předmětem pronájmu jsou především nebytové prostory, kanceláře, prodejny, sklady, obchodní a skladovací prostory.

3. Obecné údaje o záměru – Polyfunkční dům

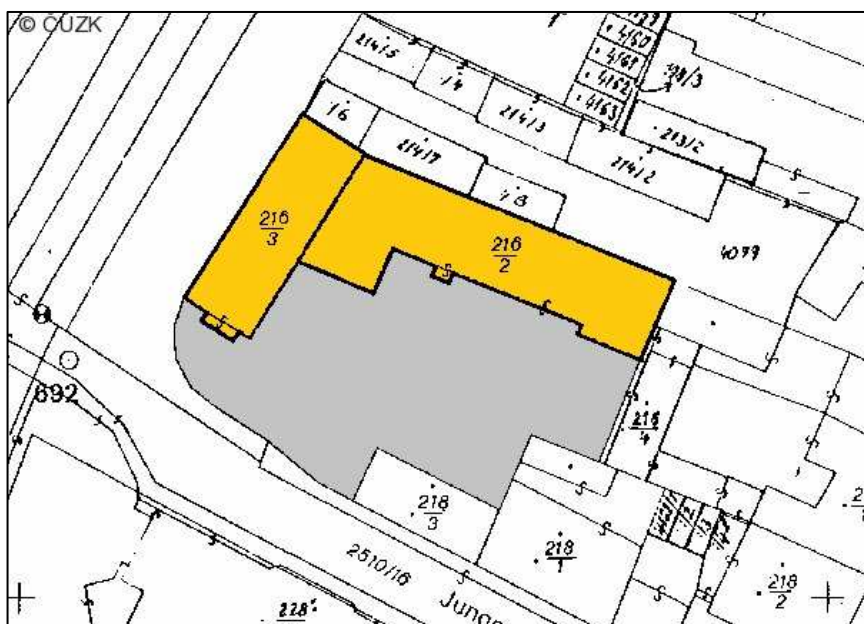
Investor : CENTRUM KYJOV, s.r.o.

Záměrem fy CENTRUM KYJOV, s.r.o. je vybudovat komplex - Polyfunkční dům.

- - určení: bytový dům s obchody,
- - druh: Novostavba
- - místo: ul. Jungmannova, 697 01 Kyjov



Obr.2 Poloha města, Zdroj:[2]



Obr.3 Katastrální mapa, Zdroj:[3]

3.1. Dotčené pozemky

- 216/3 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Kyjov,
LV: CENTRUM KYJOV, s.r.o., Jungmannova 499, 697 01 Kyjov
- 216/2 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Kyjov,
LV: CENTRUM KYJOV, s.r.o., Jungmannova 499, 697 01 Kyjov

3.2. Celkové bilance ploch :

Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 216/3	254 m ²
Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 216/2	1 568 m ²
Celkem	1 822 m ²

3.3. Sousedící pozemky

- 195 – Ostatní plocha, k.ú. Kyjov
LV: Město KYJOV, Masarykovo náměstí 30, Kyjov, 697 22
- 218/3 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Kyjov,
LV: CENTRUM KYJOV, s.r.o., Jungmannova 499, 697 01 Kyjov
- 218/1 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Kyjov,
LV: CENTRUM KYJOV, s.r.o., Jungmannova 499, 697 01 Kyjov

3.3.1. Údaje o staveništi

Staveniště se nachází v centru města Kyjova. Staveništěm bude severní část volného pozemku, na kterém je v současnosti situován stávající objekt č.p. 907 a budova bez čísla popisného (bývalý areál vinařů Kyjov). Pozemky určené k zástavbě jsou ve vlastnictví investora, jedná se o pozemky č.p. 216/2, 216/3, k.ú. Kyjov. Okolí areálu tvoří převážně volné prostranství. Sousední objekty jsou ze severní, jižní a východní straně. Před objektem č.p. 907 jsou zpevněné plochy, které navazující přímo na místní obslužnou komunikaci.

Plocha staveniště bude cca 30×20 m. Pozemek bude dostatečně velký, aby nemuselo dojít k záboru dalších sousedních pozemků po dobu výstavby. Veškeré stavební práce budou prováděny na ploše, která bude obestavěna oplocením. Stávající adaptované objekty spadají do památkově chráněného území.

3.3.2. Údaje o stavbě

- Část A: (stávající objekt č.p. 907, na p.č. 216/3)
Novostavba 1.PP – 3.NP
- Část B: (stávající objekt budova bez čísla popisného, na p.č. 216/2)
Novostavba 1.PP – 3.NP

3.3.3. *Nový – požadovaný stav*

Část „A“ objekt č.p. 907, na stavební parcele 216/3 – předpokládané využití nových prostor:

- 1.PP – vinárna o kapacitě cca 53 místa, soc. zařízení, sklady
- 1.NP – vstupní hala fy, kancelář fy, obchod I, sklady, šatny a soc. zařízení,
- 2.NP - kanceláře. Ve zbývajících částech bude zřízen byt 3+kk o ploše 96m²,
- 3.NP - (nástavba) – byt 2+kk o výměře 76m² a byt 3+kk o výměře 78m².

Část „B“ objekt bez čísla popisného, na stavební parcele 216/2 - předpokládané využití nových rekonstruovaných prostor:

- 1.PP – restaurace o kapacitě 97 míst, sklady, soc. zařízení, šatna,
- 1.NP – vstupní haly, kancelář, sklad zboží, komerční plochy 83,5m² a 108,5m²,
- 2.NP – plánováno zřízení bytů 3+kk o výměře 89m² s terasou 26m², 2×byt 2+kk o výměře 68m² s terasou 13m², byt 1+kk o výměře 38m² s terasou 18m²
- 3.NP - (nástavba) - plánováno zřízení bytů, byt 2+kk o výměře 68m² s terasou 22m²
- 4+kk o výměře 117m² s terasou 36m², byt 1+kk o výměře 38m².

Kapacity – výpočet (nové prostory)

- počet nově zřízených bytů 1+kk – 2 ks, 2+kk – 4ks, 3+kk – 3ks, 4+kk – 1ks
- celková plocha bytů 736 m²
- komerční plochy 363 m²

Tab.1 Využití nových prostor, Zdroj:[4]

PODLAŽÍ	PLÁNOVANÉ VYUŽITÍ	CHARAKTERISTIKA
Část A		
1.PP	VINÁRNA – cca 53 míst	NOVOSTAVBA
1.NP	VSTUP, OBCHOD (171m ²),	NOVOSTAVBA
2.NP	SÍDLO FY PROGRESTAV, BYT 3+kk (96m ²)	NOVOSTAVBA
3.NP	BYT 2+kk (76m ²), BYT 3+kk (78m ²)	NOVOSTAVBA
Část B		
1.PP	restaurace – cca 97 míst	NOVOSTAVBA
1.NP	KOMEREČNÍ PLOCHY (83,5m ² a 108,5m ²)	NOVOSTAVBA
2.NP	BYT 3+kk (89m ²), 2×BYT 2+kk (68m ²), BYT 1+kk (38m ²)	NOVOSTAVBA
3.NP	BYT 2+kk (68m ²), BYT 4+kk (117m ²), BYT 1+kk (38m ²)	NOVOSTAVBA

4. Teoretická východiska facility managementu pro správu budov

V prvopočátku stavebního díla je myšlenka. Na ni navazuje projekční činnost spojená s co nejdetailnějším propracováním celého dispozičního řešení. Toto řešení musí být taktéž co nejekonomičtější a samostatná realizace by měla být v co nejvyšší kvalitě provedení. To vše ovlivňuje životnost stavby a jejích prvků a částí. Co nejdelší ekonomická životnost může být dosažena pouze tím, že bude celá údržba svěřena do rukou odborníků. Jednou z možností je svěřit správu objektu manažerovi se znalostí facility managementu..

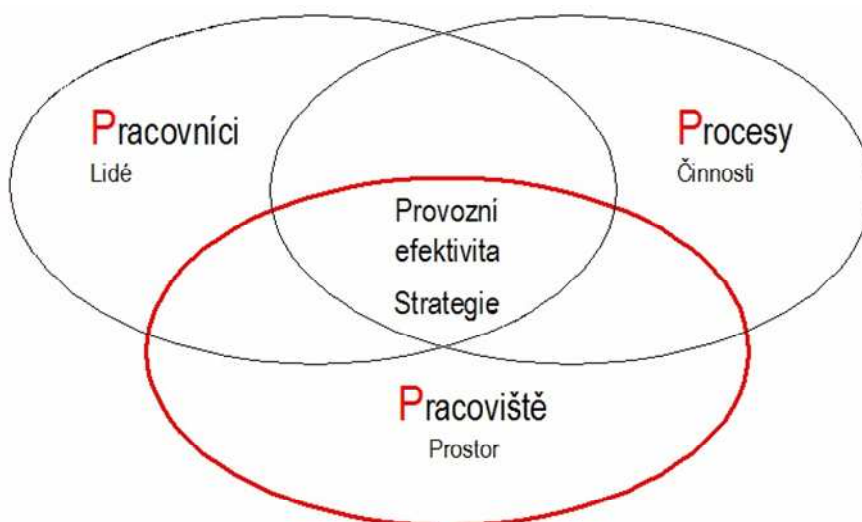
4.1. Facility management

Facility – výhoda, přístupnost, obratnost, dovednost, lehkost, snadnost, plynulost

Management - řízení, vedení, správa.

Definice facility management má v regionech států i po celém světě spousty podob, ale všechny více či méně citují definici asociace IFMA: „Metoda, jak v organizacích vzájemně sladit pracovníky, pracovní činnosti a pracovní prostředí, která v sobě zahrnuje principy obchodní administrativy, architektury, humanitních a technických věd“[5]

Tato definice je regentována symbolem „3P“ (Pracovníci + procesy + prostory) a lze je graficky vyjádřit viz obr. č.4



Obr.4 definice 3P, Zdroj:[6]

Ze schématu je zřejmé, že první dvě oblasti jsou identické ve všech oborech řízení. Vždy se jedná o soubor činností určený pro skupinu osob. Pro facility management je specifická třetí

oblast vyznačující se jako „Prostor“. Neznamená to pouze jeho správu, ale také zajištění jeho komfortu, optimálního využití a spokojenosti jeho uživatelů. Facility management v sobě zahrnuje nejenom úsporu v režijních nákladech, ale soustředí se i na potřeby těch, kteří jsou zapojeni do hlavní činnosti podniku. FM je obor, který plánuje a provozuje veškeré vedlejší podpůrné činnosti, které musí každý majitel vedle primárních činností ve společnosti zajišťovat. Především se jedná o služby zajišťující veškerý komfort na pracovišti, tzv. kulturu prostředí, která má vliv na výkonnost pracovníků. Jedná se o správní a zařizovací činnost týkající se podnikatelského prostor např. hmotná velikost, členění, technické vybavení, připojení na vnější komunikaci, parkování, atd. Tyto vztahy a podmínky pro vlastní podnikání jsou stále důležitější, dražší a složitější. Žádoucí je jejich stálá efektivita. U některých zavedených firem to není nic neobvyklého, ale facility management musí vždy představovat sjednocení celkového přístupu k podpoře základních činností organizace. V administrativních prostorech musí facility management zajistit pracovníkům maximálně vhodné pracovní prostředí při minimálních režijních nákladech.

- základní komfort (teplota, světlo, čistota, výměna vzduchu)
- dostupnost a kvalita pracovních prostředků
- zajištění všech informací pomocí IT, telekomunikací, stravování, odpočinkových koutů.

4.1.1. Zdroje 3P

Pracovníci – Facility management souvisí především s lidmi. Jako základem je každého facility manažera udávaná komunikace. Předpokladem facility manažera je co nejvyšší kvalita při nejnižších režijních nákladech. Tím dospějeme k lepší synergii, která přináší zvýšený výkon a nepřímo může FM přinést i vedlejší zisky. V optimálním prostředí dochází k uvolnění zbytečně nerentabilních ploch a ty lze dále efektivněji pronajmout. Tím lze definovat základní cíl facility management: *„Cílem je posílit ty procesy v organizaci, pomocí nichž pracoviště a pracovníci podají nejlepší výkony a Konečným důsledkem pozitivně přispějí k ekonomickému růstu a celkovému úspěchu organizace.“* [7]. Tím je řečeno umět komunikovat a naslouchat přáním klientů. Dobrý facility manažer musí umět naslouchat a musí umět dobře vést kolektiv, který tuto službu musí poskytnout v dohodnuté kvalitě. Rizika s tím spojená jsou závislá na složitosti jednotlivých služeb a odvětví.

Prostory – V uplynulých deseti let se metoda facility managementu začala prosazovat v rámci budování nových objektů. Na dnešním trhu je velká řada specializovaných firem,

kteř se zabývají provozováním budov tohoto typu. Účelem výběrových řízení je soutěž o cenu. Příležitosti se nabízejí v rozšiřování druhu služeb a vývoji od výkonu správy nemovitosti ke komplexnímu FM. Hodnota jednotlivých smluv se ročně pohybuje ve stovkách tisíc až milionech korun. V současné době je průmysl asi nejzajímavějším segmentem na trhu. Jeden ze segmentů FM je přímo zaměřen na správu majetku a provoz budov.

Účelem prostoru je:

- spolehlivě fungující majetek při optimální ekonomické efektivnosti
- využití všech prostor k pronajmutí.
- minimalizace pohledávek za nájemné
- průběžná kontrola stavu spravovaného majetku

Procesy – Procesy vyznačují tempo, které vyvolává primární činnosti a vnímá dění v podniku. Firmy, které jsou soustředěny jen na svůj výkon vnímají lépe skutečnou situaci.

4.2. Životní cyklus stavebního díla

Analýzou nákladů životního cyklu budovy se zaměřujeme na snížení nákladů v průběhu celé životnosti stavby. Ta je omezena buď technickou nebo ekonomickou životností. U technické životnosti je kladen důraz na materiálovou charakteristiku a životnost. Ta se odráží ve stavebních prvcích dlouhodobé životnosti. Při ztrátě nebo poškození technické životnosti se objekt stává nefunkční. Může nastat zřícení a náklady spojené na opravy jsou technicky i ekonomicky náročné. Druhým způsobem se snažíme stavbu co nejehospodárněji využívat. Ekonomická životnost bývá z pravidla menší než technická. Jsou s ní spojeny další problémy, které se mohou odrazit v trvalé ztrátě výnosů.

Výpočet LCC je důležitým aspektem pro optimalizaci technického řešení stavby. Ty rozdělujeme na:

- Náklady spojené s technickými parametry stavby např. náklady na opravy a údržbu objektu
- Provozní náklady – dodávka medií a služeb
- Administrativní náklady – daň, pojištění, správa objektu atd.

ŽCS nám udává posloupnost procesů. Rozdělujeme je do dvou metod na:

LCA - metoda hodnocení životního cyklu staveb sleduje celou životnost objektu od vytěžení materiálu, ze kterého je postaven, až do doby jeho demolice.

LCC – stanovení nákladů na životní cyklus staveb nám určuje optimalizaci výdajů v celém životním cyklu stavby.



Obr.5 Životní cyklus stavby, Zdroj:[8]

Náklady životního cyklu lze jednoduše zapsat jako součet skupin nákladů:

$$\text{LCC} = \text{Ct} + \text{Cp} + \text{Ca}$$

LCC → náklady životního cyklu (Life cycle Cost)

Ct → náklady související s technickými parametry budov

Cp → náklady provozní

Ca → náklady administrativní

4.2.1. Fáze životního cyklu

rozdělení podle časového období

- vznik myšlenky na stavbu
- projektová činnost
- realizace
- užívání objektu
- likvidace – úplné odstranění

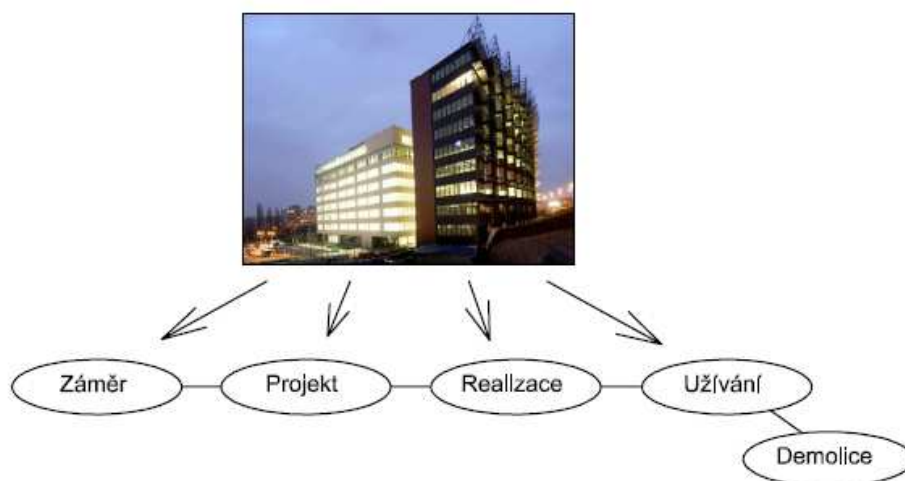
4.2.2. Životní cyklus stavby se skládá z fází

PREDINVESTIČNÍ FÁZE – Cílem je vypracování podnětu na investici investičního záměru o jeho uskutečnění. Zjištění ekonomické efektivity.

INVESTIČNÍ FÁZE – probíhá v ní vynakládání finančních prostředků na projektové dokumentace. Investiční fáze obsahuje etapu → přípravy a realizace, kde výsledkem etapy plánování je realizační proces.

PROVOZNÍ FÁZE – Je spojena s užíváním stavby. Zahrnuje časově vymezený zkušební provoz přecházející v plynulý provoz. Provozní fáze obsahuje etapu → provozu. Provozní fáze je charakterizována jako nejdelší etapou životního cyklu budovy. V přeneseném významu to znamená oživení stavby. V průběhu jejího užívání se zjistí, jak kvalitně byly provedeny důležité prvky stavby. Při samotném provozu dochází k opotřebovávání materiálů a konstrukčních prvků. Toto opotřebení je založeno na rekonstrukcích nebo modernizacích. Podle způsobu údržby (lineární, semikvadratická, kvadratická) zvyšujeme nebo snižujeme životnost celé konstrukce nebo jednotlivých částí. Podobně je to s finanční hodnotou stavby.

LIKVIDAČNÍ FÁZE - Uzavírá investiční cyklus tím, že investice je ekonomicky i fyzicky odstraněna. Stavba je při likvidaci demolována, takže uvolňuje místo pro umístění nové stavby. V likvidační fázi je cyklus konkrétní investice dovršen. a na něj navazuje cyklus investice nové.



Obr.6 Životní cyklus stavby, Zdroj:[9]

4.3. Vnímání nemovitosti

Vlastník objektu má zájem, aby jeho majetek neztrácel na hodnotě (byl udržovaný) a současně aby měl z jeho provozu maximální přínos. Toto lze chápat odlišně u vlastníka, který nemovitost užívá pro vlastní podnikání, kdy se snaží tento zisk konkretizovat v přínosech svého základního podnikání, a odlišně u vlastníka, který objekt pronajímá s cílem

získat maximální přínos z pronájmu. Naproti tomu uživatel objektu má zájem o maximální pohodlí a využitelnost prostředí nebo vybavení objektu při, pokud možno minimálních nákladech, které na provoz vynaloží.

Do interakce však stále častěji vstupuje třetí subjekt a tím je provozovatel objektu. Na trhu se objevují profesionální společnosti, které obdobně jako kdysi „domovníci“ zajišťují majiteli objektu maximální efektivitu provozu. Původní představa, že maximální efektivita je identická s minimalizací nákladů, již přestává platit. Dnešní tvrdé konkurenční prostředí nutí majitele i uživatele hledat taková řešení, kde prostředí objektu je nejen nákladově efektivní, ale i flexibilní, pracovně „pohodlné“ a bezpečné.

Vlastnit nemovitost znamená mít v majetku vázány značné prostředky. Jejich návratnost lze podporovat různým přístupem k nemovitostem.

- konzervativní přístup (mohli bychom ho pojmenovat jako reaktivní přístup) spočívá v minimalizaci provozních nákladů a zajištění trvale udržitelného stavu nemovitosti. V praxi to znamená sledovat stav nemovitosti, udržovat jednotlivé prvky tak, aby byly funkční co nejdéle, a aby estetické a hygienické hledisko odpovídalo okolnímu standardu. Hlavní přínos je zde realizován formou maximalizace nájemného a poplatků za služby.
- Proaktivní přístup spočívá v uvědomění si, že nemovitost je v osobním vlastnictví a pokud do toho dlouhodobého aktiva se ještě mírně investuje, pak výnosy mohou být výrazně vyšší.

4.4. Údržba

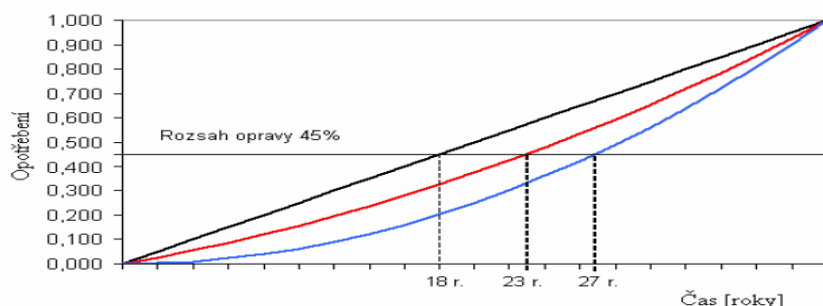
Potřeba údržby budov a zařízení se liší v závislosti na velikosti organizace a typu využívaných budov. Existuje spousta materiálu popisujících tuto oblast, včetně manuálů a technických přehledů. Cílem je analyzovat univerzální principy aplikované v oblasti údržby: (- centrálně uspořádaný komplex budov - detašované rozložení areálu - provozní údržba).

Všeobecná údržba je jednou z činností facility managera, která je často přehlížena, nebo dokonce ignorována. Přitom se jedná o oblast, která by měla neustále přitahovat jeho pozornost, pokud má být zachována hodnota prvotní investice do budovy a zabezpečeno zdravé a efektivní pracovní prostředí. Náklady na údržbu podstatně zvyšují provozní náklady a vždy budou vznikat tlaky na snížení těchto výdajů. Každá údržba by měla být kontrolovatelná, aby náklady byly minimalizovány a efektivita maximalizována. Vytvoření

konkurenceschopných cenových nabídek pro potřebu údržby je lepší cesta, než omezení nákladů na údržbu snížením kvality služeb pod určitý minimální standard. Např. pravidelné zanedbávání údržby budovy ztrácí výnosy za opravy a tím se vytváří finanční ztráta. Úlohou facility managera je stanovit normy a dohlížet na jejich dodržování pro každou budovu zvlášť v rámci daného rozpočtu

Jak se má postupovat:

- stanovení normy podle které sestavíme rozpočet
- následuje preventivní údržba, podle které zjistíme, že jsou normy dodrženy
- normy údržb jsou ovlivněny disponibilními prostředky, kterými se facility manager musí řídit
- důležitým pohledem je taky oko facility managera, které říká „*jak často vymalovat ředitelovu kancelář, jinde musí facility manažer postavit údržbu na základě dodržování zdravotních a bezpečnostních norem*“ [10]
- některé normy údržb je obtížné specifikovat např. „*jak mají být špinavé stěny, aby bylo zapotřebí je vymalovat*“ [11]



Obr.7 Graf kvality údržby, Zdroj:[12]

- Rozdílný přístup může nastat u odložených prací, kde krátkodobou úsporou vynutíme dlouhodobé problémy v budoucnu.
- základem je určit potřebnou údržbu pro danou budovu v závislosti na dostupném kapitálu

4.5. Rozdělení plánu údržby do dvou skupin na plánovaná a pravidelná.

Z časového hlediska údržbu rozdělujeme:

- operativní údržba
- plánovaná údržba
- cyklická údržba

Operativní údržba

Tento druh údržby vyžaduje okamžitý zásah facility managera, kde není potřebný prostor ani čas na velké rozhodování. V tomto případě se vyžaduje okamžitý zásah v jakémkoliv čase. Aby se předcházelo takovým způsobům musí facility manager plánovat a vyhledávat rizikové místa a předem zajistit dostupnost prostředků s vytvořením příslušného místa pro okamžitý zásah prakticky s týdenní pracovní dobou, a to buď z vlastních prostředků, nebo u externích pracovišť. Příkladem je voda, plyn, elektrická energie.

Plánovaná údržba

U takové údržby je možné plánování v předstihu a s dostatečným časem. Jedná se zejména o plánované akce např. malování schodiště, dveří, apod. Tuto činnost plánujeme na úkor rozpočtu, proto nemusí být okamžitá. Kalkuluje se do rozpočtu na další rok.

Periodická údržba

Zahrnují se do ní takové práce, které jsou předem vymezeny v časových úsecích na daných místech. Příkladem jsou údržby výtahů. Vyskytuje se celá řada možností, na které se dá aplikovat konkrétní periodická údržba. Pokud se údržbě nevěnuje dostatečná pozornost, může být způsoben vážný problém až nezvládnutelný. Jediným způsobem jak zajistit, aby systém údržby fungoval spolehlivě, je identifikovat problémy předtím, než se stanou kritické. Zřízením cyklických kontrol se zřizuje pravidelná kontrola poruchových oblastí. Tímto procesem se zajistí, že facility manager je v neustálém obraze o stavu budov a zařízení, a tím může efektivněji určit pracovní prioritu. Kontroly jsou základem efektivního udržování každého facility manažera. Zahrnují všechny budovy a oblasti, např. ve čtvrtletní periodě v závislosti na stáří a vzhledu. To umožňuje identifikace:

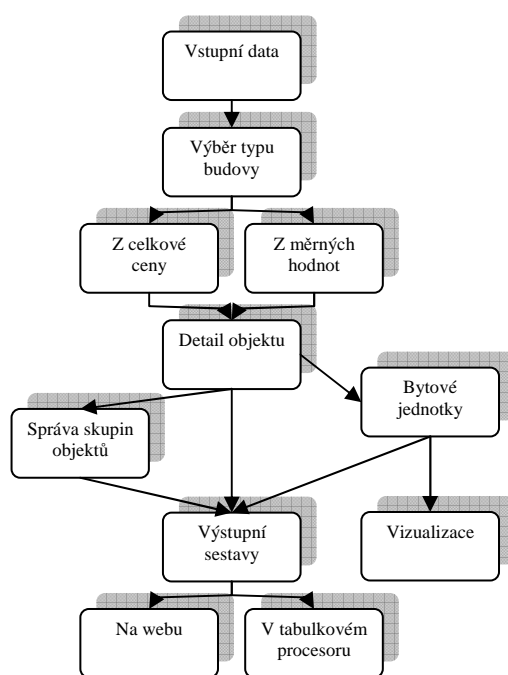
- práce, které bude třeba provést v příštím rozpočtovém roce
- pracovní síly pro tyto práce
- materiál potřebný pro tuto činnost

4.6. Aplikace Buildpass

Aplikace Buildpass je především určena pro vlastníky (správce) stavebních objektů. Celý systém je zaměřen na určení plánování obnovy a údržby objektů. Projekt je řešen z nějaké databáze objektů a konstrukčních prvků, které umožní rychle získat výsledky i uživatelům, kteří nejsou v této oblasti odborníky. Na druhou stranu je možnost zacházet i do sebemenších detailů a přizpůsobovat zadané modely podle vlastního zadání. Uživatel si sám zvolí, které oblasti využije a do jak velké hloubky detailů se sám při zpracování dat pustí.

Dříve používané modely a postupy byly sjednoceny a softwarově zpracovány. Aplikace je zpracována ve formě internetové aplikace. Řešení projektu v aplikaci Buildpass závisí na tom, do jaké hloubky chceme zajít při zpracování dat. Systém je navržen takovým způsobem, že i při zpracování základních úkonů dostaneme výstupní sestavu aniž bychom zacházely do sebevětších detailů.

Schéma nám ukazuje orientační postup při zadávání údajů do aplikace Buildpass o objektech.



Obr.8 Schéma webového rozhraní, Zdroj:[13]

Výstupem celé aplikace je harmonogram plánu údržby a oprav rozdělena na:

- bilance objektu,
- plán oprav konstrukčních prvků,
- opravy v daném období,
- opravy v daném období – harmonogram.

4.7. Outsourcing

Podpůrné činnosti, které se stávají předmětem podnikání a snažíme se je vyčleňovat mimo podnik, mají souhrnné pojmenování FM – činnosti. Jedním z nich je „*Outsourcing představuje výrazný podnět pro vznik nového oboru podnikání, kde metoda řízení se nazývá Facility management a výstupem jsou FM – služby v rámci organizačního uspořádání MSP*“. [14]. Také existují možnosti, kde si tyto činnosti firma organizuje sama. Nedochází

k outsourcingu a tehdy hovoříme o insourcingu, který představuje např. bezpečnost, činnosti spojené s údržbou a úklidové práce.

V dnešní době se podniky potýkají s potížemi, které je zbytečně zatěžují. Hledají proto jiná řešení, aby vylepšily své postavení podniku a ulehčí si tím starosti s vedlejšími činnostmi. Jako obvyklým problémem se podniky potýkají z obav pouštět se do nových problémů a podceňování něčeho s čím nemají zkušenosti. Podle zpracovaných statistik asociací IFMA ve Spojených státech se zjistí, že FM podpora dosahuje až 30 % úspory. Pokud se využijí podnikové prostory, úspora dosahuje až 40%.

V dnešní době by se mělo více soustřeďovat na podnikatelské aktivity. Činnosti, které nesouvisejí s jádrem podnikatelské činnosti, bychom měly přenechávat firmám zabývajícím se těmito problémy. Z hlediska identifikace hodnototvorných činností se vyžaduje outsourcovat činnosti, které jsou z hlediska primárních činností odlišné. Podpůrné hodnototvorné činnosti lze rozdělit do čtyř kategorií.

4.8. Jak zavést Facility management do podniku

Postupné kroky při rozboru nákladů v návaznosti na FM jsou zaměřeny na to, jak:

- Určit správně patřičný hodnotový řetězec a rozvrhnout do něho provozní náklady (oběti na výkonech) i aktiva (oběti na statcích),
- Stanovit správné „nákladové oběti“ každé hodnototvorné činnosti včetně jejich vzájemného působení,
- Určit hodnotové řetězce konkurentů a stanovit jejich relativní náklady a zdroje odchylek,
- Rozvinout strategii, která by zlepšila naše postavení v nákladech tím, že budeme ovládat „oběti nákladů“ nebo změníme složky i podobu hodnototvorného řetězce, nebo hodnotu vytvářenou pro zákazníka,
- Zajistit, aby snaha o snížení nákladů nesnížila diferenciaci, a je-li to nutné, aby to bylo výsledkem cílevědomé volby,
- Ověřit si dlouhodobou udržitelnost své strategie
- Zavedením podpůrných činností Facility management do podniku se snaží zvýšit efektivnost podnikání. Jedním takovým je outsourcing vyznačující vedlejší podpůrné činnosti.

4.9. Základní principy oceňování ve vztahu k porovnávací hodnotě.

Princip porovnávání vychází ze zásad, které jsou účastníky trhu vzájemně nahraditelné a zaměnitelné z důvodů shodných nebo podobných parametrů. Jestliže jsou předmětem porovnávání nemovitosti odvozené z realitních kanceláří, pak ceny nemovitostí mohou plnit funkci substitutů k oceňovaným nemovitostem. Obecně lze výslednou hodnotu označit za porovnávací. Základním přístupem k porovnávací metodě je hledání tržní hodnoty k přímé relaci konkurenčních cen.

Porovnávací přístup k cenám nám určuje jakousi vyjednávací hodnotu nemovitosti mezi kupujícím a prodávajícím. Na ceny působí nepřetržitě tržní síly, které způsobují nerovnováhu ceny. Ta se stále mění v závislosti na populaci, oblibě, atd. Pro porovnávací způsob je důležitý princip ovlivňování hodnoty různými vlivy kvality, vybavením, výměrou, situováním, konstrukcí a funkční využitelností. Pro aplikaci porovnávacího způsobu je nejprůzračnější takové prostředí, které je shodné s porovnávaným subjektem. Na porovnávaný subjekt působí konformní podmínky

4.9.1. *Průběh porovnávacího procesu*

Představuje přístup a analýzu, jehož cílem je zjištění hodnoty nemovitosti. Celkový průběh porovnávání má tři druhy etap:

A. Přípravná fáze

- 1) Sběr informací

B. Porovnávací fáze

- 2) Výběr vzorků
- 3) Volba vhodného způsobu a jednotky porovnání
- 4) Nalezení cenotvorných diferencí
- 5) Výběr a aplikace porovnávací analýzy

C. Závěrečná fáze

- 6) Analýza a vyhodnocení výsledků
- 7) Výsledná indikace porovnávací hodnoty

Přípravná fáze zahrnuje sběr informací pro aplikaci porovnávací metody. Data se mohou získat vlastním sběrem nebo se může použít i externích databází. Není příliš vhodné pouze pasivního přebírání dat. Odhadce by se měl sběrem dat zabývat i osobně a více preferovat své

vlastní data. Externí data by měla být aplikována pouze v případě, jestliže vlastní data nejsou k dispozici nebo nevhodná. Po sběru přichází seřazení vzorků a jejich zařazení do výpočtu.

Po první fázi je na řadě způsob výběru způsobu porovnání:

- Porovnání přímé – vzorky mají konkrétní podobu
- Porovnání nepřímé – oceňovaný subjekt se porovnává se vzorky, které mají reprezentační funkci (vývěrový vzor).

Takového převezmeme zvenčí. Při porovnání je důležité zvolit si jednotky, ve kterých bude porovnávání provedeno. U sekundárních dat bývají jednotky předurčeny.

Jestliže má vzorek podobné vlastnosti jako oceňovaná nemovitost, pak porovnávací hodnota oceňovaných nemovitostí leží v úrovni ceny vzorku. Pokud by se vzorky lišily je nutné vyhledat všechny podstatné změny a zohlednit je v porovnávání.

Výsledkem analýz v porovnávání by se mělo dojít k cenovému zařazení našeho vzorku. Přístup a vyhodnocení výsledku by měl vyhodnotit znalec a případně podle vlastních úvah poupravit. Je nutné si uvědomit, že jde pouze o odhad, který je založen na nedokonalém nástroji. Ten není možné použít jako dokonalý přesný vzorec. A proto i výsledky nelze považovat za dokonale přesné, ale pouze signalizují možnou průměrnou hodnotu, kde by mohla asi ležet.

5. Cesty ovlivnění nákladovosti a výnosnosti objektu

V následující části je proveden odhad při analýzách výnosů i provozních nákladů na dobu 30 let. Jsou zde promyšleny výpadky nájemného s ohledem na druh bytu a způsobu využití komerčních ploch.

Předmětem výpočtů je Polyfunkční dům, který bude zrealizovaný v centru města Kyjova. Stavba je třípodlažní, podsklepená. Zastavěná plocha 721 m², obestavěný prostor 8 652 m³. K objektu náleží parkovací plocha o výměře 1101 m², která bude bezplatně pronajímána a přístupná veřejnosti. Konstrukce stavby bude zhotovena z cihelných bloků POROTHERM 44 P+D. Stropy železobetonové. Na obvodovém plášti bude zavěšen prosklený plášť s kovovým rastroem, střecha bude plochá, zelená.

Stavba je napojena na veřejné sítě elektro, voda, kanalizace, a dále na teplovod, přiváděný z místní sítě, kde zprostředkovatelem jsou Kyjovské sklárny.

První část je zaměřena na vyhodnocení všech ploch a rozdělení mezi nájemce. Rozdělení a rozpočítání společných prostor mezi nájemce komerčních ploch. K bytovým jednotkám společné prostory nejsou započítávány. Jejich údržba spadá do kompetence vlastníka nemovitosti. Veškeré ceny za pronájem komerčních, bytových i nebytových prostor byly stanoveny porovnávací metodou. Do výnosů z pronájmů v horizontu 10 let byla zohledněna inflace. Na základě cen byl vytvořen graf analýz výpadku nájemného (hrubý odhad). Z něj je pak odhadnuto kolik výpadků spadá do jakého roku. Výsledkem první části je zjištění efektivní hrubé výnosnosti za pronájem všech pronajatých ploch s uvážením na výpadky nájemného.

V druhé části je zaměření na zjištění fixních a variabilních nákladů spojených s užíváním stavby v průběhu 30 let. Do variabilních nákladů jsou započítány položky, které byly získány z programu pro plánování obnovy a údržby objektu (Buildpass). V nočních hodinách je objekt elektronicky zabezpečen a napojen signálně na bezpečnostní agenturu. Pokud od efektivního hrubého výnosu odečteme celkové provozní náklady dostaneme náš hledaný čistý výnos z nájmů za rok.

5.1. Informace o prostorech

V 1.PP v objektu s č.p. 907 se nachází prostory (zádveří, schodiště, WC muži a WC ženy) a komerční (vinárna, sklad). V objektu bez.č.p. se nachází skladové prostory

Tab.2 Legenda místností 1.PP, Zdroj:[15]

č.p. 907

ozn.	Název místnosti
0.01	Zádveří
0.02	Kuchyně
0.03	Kuchyně
0.04	Vinárna
0.05	Sklad
0.06	WC - ženy
0.07	WC - muži

Tab.3 Legenda místností 1.PP, Zdroj:[15]

bez čísla popisného

ozn.	Název místnosti
0.08	Sklad
0.09	Sklad
0.10	Sklad
0.11	Schodiště

V 1.NP se nachází prostory k administrativním a komerčním účelům. V budově s č.p. 907 jsou prostory pro kancelářské využití a prostory pro prodejnu. V budově bez čísla popisného se nachází prostory pro komerční využití (obchody, sklady).

Tab.4 Legenda místností 1.NP, Zdroj:[15]

č.p. 907

ozn.	Název místnosti
1.01	Kancelář
1.02	Schodiště
1.03	Odkládací prostor
1.04	Obchod 1
1.05	Schodiště
1.06	Umyvárna
1.07	WC
1.08	Úklidová místnost
1.09	Šatna
1.10	Sklad
1.11	Sklad

Tab.5 Legenda místností 1.NP, Zdroj:[15]

bez čísla popisného

ozn.	Název místnosti
2.12	Chodba
2.13	Chodba
2.13	Chodba
2.15	3+KK-bez č.p.
2.16	terasa
2.17	Chodba
2.18	2+KK
2.19	terasa
2.20	2+KK
2.21	terasa
2.22	Chodba
2.23	1+KK
2.24	terasa

V 2.NP se nachází prostory pro administrativnímu využití a bytové prostory. V objektu s č.p. 907 jsou kancelářské prostory a jedna bytová jednotka 3+KK o výměře 96 m² V objektu bez čísla popisného se nachází bytové jednotky 1+KK s terasou o výměře 38+18 m², 2 x 2+KK s terasou o výměře 68+13 a 3+KK s terasou o výměře 89+26 m².

Tab.6 Legenda místností 2.NP, Zdroj:[15]

č.p. 907

ozn.	Název místnosti
2.01	Kancelář
2.02	Schodiště
2.03	Kancelář
2.04	Chodba
2.05	Archiv
2.06	Úklidová místnost
2.07	Sociální zařízení
2.08	Kuchyňka
2.09	Kancelář
2.10	Byt 3+KK-č.p.907
2.11	Chodba

Tab.7 Legenda místností 2.NP, Zdroj:[15]

bez čísla popisného

ozn.	Název místnosti
2.12	Chodba
2.13	Chodba
2.13	Chodba
2.15	3+KK-bez č.p.
2.16	terasa
2.17	Chodba
2.18	2+KK
2.19	terasa
2.20	2+KK
2.21	terasa
2.22	Chodba
2.23	1+KK
2.24	terasa

V 3.NP se nachází bytové jednotky. V objektu s č.p. 907 je byt 2+KK s výměrou 76 m² a 3+KK o výměře 78m². V objektu bez čísla popisného jsou byty 1+KK o výměře 38m², 2+KK s terasou o výměře 68+22 m², 4+KK s terasou o výměře 117+36 m².

Tab.8 Legenda místností 3.NP, Zdroj:[15]

č.p. 907

ozn.	Název místnosti
301	2+KK
302	3+KK

Tab.9 Legenda místností 3.NP, Zdroj:[15]

bez čísla popisného

ozn.	Název místnosti
303	1+KK
304	2+KK
305	terasa
306	4+KK
307	terasa

5.2. Přehled o nájemcích

Objekt by mělo obývat osmnáct nájemců. Každý z nich bude mít v nájmu určitou plochu vymezenou pro daný účel a přiřazenou cenu za 1m². Společné prostory jsou rozpočítány v nájemném jen u komerčních ploch. K bytovým jednotkám společné prostory nejsou započítány. Jejich údržba bude spadat do kompetence vlastníka nemovitosti.

1.PP

- Nájemce č.1 bude provozovat vinárnu v 1.PP o celkové ploše 171,73 m² a skladem o ploše 19,57 m². Nájemné je vztaženo pouze na prodejní prostor a sklad, správní režie jdou k tíži nájemníka. Nájemné je ročně upravováno podle oficiální výše inflace. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, s tříměsíční výpovědní lhůtou.
- Nájemce č.2 bude využívat sklady v 1.PP o celkové ploše 246,25 m². Nájemné je vztaženo pouze na skladovací prostory. Správní režie jdou k tíži nájemníka.

1.NP

- Nájemce č.3 má v pronájmu kancelářské prostory v 1.NP a 2.NP o celkové ploše 106,23 m². Nájemné je vztaženo pouze pro kancelářské využití.
- Nájemce č.4 má v pronájmu prostory pro komerční využití (obchod I) a sklady o celkové ploše 170,62 m². Nájemné je vztaženo pro komerční využití a skladovací prostory.
- Nájemce č.5 bude využívat komerční plochy (obchod II – 79,81 m²), sklad o výměře 13,41 m² a společné prostory s nájemcem č.6, kde nájemce č.5 zaujímá 55,40 % » 14,60 m².
- Nájemce č.6 bude využívat komerční plochy (obchod III – 60,80 m²), WC – 1,33m² a chodbu o výměře 2,10m². Společné prostory bude sdílet s nájemcem č.5, zaujímá 11,77m² » 44,60 %.
- Nájemce č.7 bude mít v pronájmu komerční plochy (obchod IV – 44,59m²), a společné prostory s nájemcem č.8. Nájemce č. 7 bude zaujímá 28,23 m² » 76,09% společných prostorů.
- Nájemce č.8 má v pronájmu kancelář o výměře 14,00m². S nájemcem č.7 bude sdílet společné prostory. Nájemce č. 8 bude zaujímá 8,87 m² » 23,91% společných prostor.

2.NP - byty

Č.p.907

- Nájemce č.9 má pronajatý byt 3+KK-a o výměře 96 m² v 2.NP v budově s č.p 907, nájemné činí 85 Kč/m²/měsíc bez inkasa. Správní režie spadají pod tíži nájemníka.

Bez č.p.

- Nájemce č.10 má pronajatý byt 3+KK-b o výměře 89 m² v 2.NP v budově bez č.p. , nájemné činí 83 Kč/m²/měsíc bez inkasa. Správní režie spadají pod tíži nájemníka.
- Nájemce č.11 má pronajatý byt 2+KK-a s terasou v 2.NP v budově bez č.p. (68+13 m²), nájemné za byt činí 92 Kč/m²/měsíc. Správní režie spadají pod tíži nájemníka.
- Nájemce č.12 má pronajatý byt 2+KK-b s terasou v 2.NP v budově bez č.p. (68+13 m²), nájemné za byt činí 92 Kč/m²/měsíc. Správní režie spadají pod tíži nájemníka.
- Nájemce č.13 má pronajatý byt 1+KK-a s terasou v 2.NP v budově bez č.p. (38+3,06 m²), nájemné za byt činí 134 Kč/m²/měsíc. Správní režie spadají pod tíži nájemníka.

3.NP- byty

- Nájemce č.14 má pronajatý byt 2+KK v 3.NP v budově s č.p. 907 (76 m²), nájemné za byt činí 93 Kč/m²/měsíc. Správní režie spadají pod tíži nájemníka.
- Nájemce č.15 má pronajatý byt 3+KK v budově s č.p. 907 v 3.NP (78 m²), nájemné za byt činí 83 Kč/m²/měsíc. Správní režie spadají pod tíži nájemníka.
- Nájemce č.16 má pronajatý byt 1+KK v budově bez č.p. v 3.NP (38 m²), nájemné za byt činí 134 Kč/m²/měsíc. Správní režie spadají pod tíži nájemníka.
- Nájemce č.17 má pronajatý byt 2+KK s terasou v budově bez čísla popisného v 3.NP (68+22 m²), nájemné za byt činí 92 Kč/m²/měsíc. Správní režie spadají pod tíži nájemníka.
- Nájemce č.18 má pronajatý byt 4+KK s terasou v budově bez č.p. v 3.NP (117+36 m²), nájemné za byt činí 82 Kč/m²/měsíc. Správní režie spadají pod tíži nájemníka.

5.3. Stanovení ceny nájmu

Ke stanovení cen nájemného za komerční a bytové prostory byla použita porovnávací metoda nepřímá. Pro každý samostatný byt byla zjištěna samostatná cena z tří porovnávaných bytů stejné kategorie. Za byt 1+KK byly použity tři příklady stejné kategorie bytů, ale s odlišnou podlahovou plochou. Nejprve se inzertní cena z realitní kanceláře za měsíční pronájem upravila podle koeficientu redukce, který nám snižuje cenu o provize nebo případné nadsazení nájemného realitní kanceláří. Následně se zvolí ke každému indexu možnost podle které se bude porovnávat a posuzovat, jestli jsou porovnávací byty horší nebo lepší. V celkovém

shrnutí nám vyjde index odlišnosti, kterým vynásobíme cenou po redukci. Z nových cen za měsíc, které jsme stanovily porovnávacím způsobem, určíme jednotku za 1m^2 a ze všech tří jednotek za každý byt určíme průměrnou cenu našeho bytu za 1m^2 . Tuto cenu pak vynásobíme výměrou našeho bytu a získáme cenu bytu 1+KK za měsíc. Stejným porovnávacím způsobem byly zjištěny ceny za zbylé bytové jednotky 2+KK, 3+KK, 4+KK a komerční plochy. Systém porovnání se vzorky je v přílohové části 1-4.

5.4. Odhad výpadku nájemného

K tomu, abychom mohly odhadnou předběžný výpadek nájemného, byla zvolena tabulka s vyznačením ukončení nájemních smluv, jejich prodloužení a znovu podepsání nájemní smlouvy s novým nájemcem. V prvních dvou letech se předpokládá, že nebude žádný výpadek, ale v průběhu dalších let se výpadek nájemného mění. Jeden výpadek znamená dva měsíce k tomu, abychom vyhledaly nájemníka nového. Největší výpadek se odhadem očekává už ve čtvrtém roce, kde se budou zaměňovat nájemníci. Výpadek je kalkulován jako dva měsíce bez nájemce.

V závěrečné první fázi se dospělo k výsledku, kde se od potenciálních hrubých výnosů z nájemného byly odečteny výpadky nájemného a získaly jsme efektivní hrubý výnos.

5.5. Odhad provozních nákladů

Provozní náklady jsou nejvyššími náklady po celou dobu životnosti objektu. Každoročně stoupají o určité procento. Jsou v nich zahrnuty náklady spojené s pojištěním a daní z nemovitosti. Těmto nákladům se říká fixní náklady. Dalšími položkami jsou variabilní náklady. Ty jsou charakteristické tím, že se musí opětovně vynakládat po celou životnost stavby.

Fixní náklady

- Pojištění
- Daň z nemovitosti

Variabilní náklady

- Správa
- Elektřina
- Teplo
- Vodné, stočné

- Údržba
- Opravy
- Likvidace odpadu
- Ostraha
- Jiné rezervy

5.5.1. *Pojištění*

Pojištění je položka, která je odůvodněným nákladem. Jedná se o pojištění živelné a o odpovědnosti vlastníka nemovitosti za případné škody, které by mohly vzniknout jiným osobám. Jestli-že je pojistné sjednáno z výše uvedeného důvodu a je doloženo smlouvou, je možno s pojistným uvažovat ve výpočtech.

V našem případě je položka započítána do výpočtů. Je uvažováno, že každých 5 let bude pojistné narůstat o 10%, aby i v nastávajících letech pokrývala skryté potenciální rizika. Výše pojištění je sjednáno ve výši 2 ‰ z reprodukční ceny.

5.5.2. *Daň z nemovitosti*

Pro náš případ byla použita kalkulačka na webové stránce www.sfinance.cz

5.5.3. *Správa*

Náklady na správu nemovitosti jsou taktéž položkou, která nám snižuje výnosy. V našem případě je počítáno s potřebnými 5 hodinami týdně na pravidelné zjišťování stavu nemovitosti. Zahrnují se do ní všechny náležitosti, které spadají pod plynulý provoz objektu.

V našem případě je zvolená firma (outsourcing), která se bude starat o majetek:

- Sjednávání smluv – výpovědi apd.
- Vybírání a vymáhání nájemného, včetně nákladů na právní zastoupení a soudní poplatky
- Prohlídky nemovitostí, zajišťování řemeslníků pro údržbu
- Jednání s úřady
- Vyplňování daňových přiznání

5.5.4. *Média*

Další náklady jsou spojené s osvětlováním, vytápěním a úklidem společných prostor resp. s prostorami správce domu.

5.5.5. *Údržba a oprava*

Bude se jednat o roční náklady na opravy a údržbu, které jsou stanoveny programem Buildpass (příloha č.)

5.5.6. *Likvidace odpadu*

Pro náš případ nespadá žádná položka, kterou by měl vlastník nemovitosti platit za komunální odpad.

5.5.7. *Ostraha*

Objekt bude chráněn dálkovým elektronickým střežením s následným výjezdem policejní služby v případě poplachu. Služba je placena podle ceníku (Příloha č). Náš objekt má ostrahu sjednanou na:

- Byty
- Obchody
- Kanceláře
- Vinárna

5.5.8. *Rezervy*

Do variabilních nákladů jsou zahrnuty patřičné rezervy pokrývající případné nepředvídatelné rizika a vyšší moc.

5.6. **Shrnutí výnosů a nákladů**

V závěrečné části jsme odečtením všech nákladů od efektivních hrubých výnosů získaných z pronájmů zjistily celkový čistý výnos. V průměru se efektivní hrubý výnos pohybuje v 2 583 302.00 Kč/rok. Provozní náklady celkem byly výpočtem zjištěny na 614 151.00 Kč/rok a průměrný čistý roční výnos 1 969 150.00 Kč/rok. Dále bylo vztahem pro libovolný počet roků s proměnlivými výnosy zjištěno, že diskontováním zisků dostaneme výnosovou hodnotu nemovitosti po dobu 30 let. Výpočtem byla zjištěna ve výši 29 852 849.00 Kč za 30 let. Diskontační míra byla zvolena 5%. S uvažovaným prodejem na konci 30

roku bychom diskontovaly reverzní výnos, přičetly k 29 852 849.00 Kč a vyšlo by nám 39 107 947.00 Kč. Jako celková hrubá výnosová hodnota nemovitosti.

Výpočet pomocí výnosové kapitalizace nám vypočítal hrubou sumu 23 661 304.00 Kč. Po srovnání obou výsledných výnosových hodnot bylo více přihlíženo z výnosové hodnotě vypočtenou diskontace.

V závěru je pomocí výpočtu diskontace zřejmé, že stavba by se stala rentabilní a její hospodářský výsledek byl průměrný.

Reprodukční cena

39 055 128 Kč

6. závěr

Cílem bakalářské práce bylo navrhnout strukturu provozní jednotky se zjištěním všech výnosů a nákladů ve zvoleném časovém horizontu 30 let. Po stanovení cíle bylo zapotřebí se plně seznámit s problematikou, na kterou bude aplikované téma BP. Po seznámení byla vybrána ta oblast, která rychle a věrně dokáže zmapovat hospodaření objektu.. Jedná se o výnosy a náklady a hospodářský výsledek, který patří k nejdůležitějším charakteristikám s hospodařením každé nemovitosti. Byly popsány jaké metody analýz byly použity. Nejdůležitějším zaměřením v této problematice bylo zjištění všech provozních nákladů. Stěžejní částí bylo samostatné zhodnocení údajů nákladových a výnosových položek. Zahrnout do nich všechny faktory, zatěžující objekt po celou dobu její životnosti. Při navržení celé struktury se uvažovalo s nějakou úrokovou mírou po dobu 30 let. Samotný rozbor výnosů vyžadoval osobitý přístup k celému návrhu analýzy výpadku nájemného. Ten zohledňoval převážně velikosti bytů. Ve výnosech z nájmu je uvažováno se započítáním inflace, ale jen po dobu deseti let. Po zbývajících dobu už se počítá s konstantními výnosy. V našem případě byl zvolen postup pomocí diskontace a výnosovou kapitalizací. Při diskontaci všech zisků s přičtením reverzního výnosu dostaneme cenu, kterou by jsme mohly získat i s prodejem na konci 30 roku. V druhém případě výnosová kapitalizace je založena na poměru mezi jediným výnosem, ale navíc přihlíží k trendu vývoje výnosů ve zvoleném výhledovém období. Počáteční postupné kroky se téměř shodují s odhadem dat, použitých při diskontaci. Avšak se jen rozšířily o další předpoklady.

Největším zatížením na objekt byla celková údržba a náklady a opravy. Tím, že je s objektem počítáno jako s novostavbou, nejsou u ní tak zřetelné položky na opravy. Ty byly získány výstupem z aplikací Buildpass. S narůstajícími náklady od 10 roku nerostou výnosy z nájmu. To nám dává na nepřesnosti výpočtu, protože nejde přesně odhadnout výši inflace a jiným složek.

Při výsledném porovnání dvou vypočtených výnosových hodnot bylo zjištěno, že je mezi nimi patřičná nepřesnost ve výpočtech a odchylka nepřesnosti zadávaných hodnot.

Celá bakalářská práce byla psána za účelem zjištění výnosů a nákladů na obchodně administrativní budovu.

Použité zdroje

- [1] www.progrestav.cz
- [2] www.mapy.cz
- [3] www.cuzk.cz
- [4] vlastní zpracování
- [5] VYSKOČIL, Vlastimil K. *FACILITY MANAGEMENT procesy a řízení podpůrných činností*. Příbram : Professional Publishing, 2009. citace str.17, s. 175.
- [6] KUDA, František : *Prezentace* , Dostupné z WWW:<<http://fast10.vsb.cz/kuda/Sprmaj/P%f8edn%e1%9aky%202009/Spr%e1va%20majetku%20v%20%8eCS.pdf>>
- [7] VYSKOČIL, Vlastimil K. *FACILITY MANAGEMENT procesy a řízení podpůrných činností*. Příbram : Professional Publishing, 2009. citace str.75, s. 175.
- [8] KUDA, František : *Prezentace*, Dostupné z WWW: <http://fast10.vsb.cz/kuda/Sprmaj/P%f8edn%e1%9aky%202009/02_%8eivotn%ed%20cyklus%20stavby.pdf>
- [9] Vlastní zpracování
- [10] VLASTIMIL, K. VYSKOČIL.: *Facility management procesy a řízení podpůrných činností*: Příbram: Professional publishing, 2009. citace str 89, s.175
- [11] VLASTIMIL, K. VYSKOČIL.: *Facility management procesy a řízení podpůrných činností*: Příbram: Professional publishing, 2009. citace str 89, s.175
- [12] KUDA, František. *prezentace* , Dostupné z WWW: <http://fast10.vsb.cz/kuda/Sprmaj/P%f8edn%e1%9aky%202009/ZSM%203_%fadr%9eba.pdf>
- [13] MACEK, Daniel. *Buildpass - obnova a údržba objektu*. ČVUT v Praze : Daniel Macek, 2009. 101 s. Dostupné z WWW: <www.buildpass.eu>.
- [14] VLASTIMIL, K. VYSKOČIL.: *Facility management procesy a řízení podpůrných činností*: Příbram: Professional publishing, 2009. citace str. 37, s.175
- [15] Vlastní zpracování

Seznam příloh:

Příloha č.1	Legendy místností
Příloha č.2	Výkres 1.PP s rozdělením pronajatých ploch
Příloha č.3	Výkres 1.NP s rozdělením pronajatých ploch
Příloha č.4	Výkres 2.NP s rozdělením pronajatých ploch
Příloha č.5	Výkres 3.NP s orientačním zaznačení prostor
Příloha č.6	Zjištění ceny nájmu u 1+KK
Příloha č.7	Zjištění ceny nájmu u 2+KK
Příloha č.8	Zjištění ceny nájmu u 3+KK
Příloha č.9	Zjištění ceny nájmu u 4+KK
Příloha č.10	Zjištění ceny nájmu u komerčních ploch
Příloha č.11	Analýza nájemného
Příloha č.12	Daň z nemovitosti
Příloha č.13	Pojištění
Příloha č.14	Správa
Příloha č.15	Media
Příloha č.16	Ostraha
Příloha č.17	Buildpass
Příloha č.18	Přehled výpočtů + graf čistého provozního výpočtu
Příloha č.19	Přehled výpočtů + graf s vyznačením výsledku z obou použitých metod
Příloha č.20	Graf č.1 – potenciální hrubý výnos Graf č.2 – Výpadek nájemného Graf č.3 – Efektivní hrubý výnos Graf č.4 – Fixní náklady Graf č.5 – Variabilní náklady Graf č.6 – Poměrový ukazatel provozních nákladů Graf č.7 - Provozní náklady

Seznam obrázků

- Obr č.1 Logo společnosti
- Obr č.2 Poloha města
- Obr č.3 Katastrální mapa
- Obr č.4 Definice 3P
- Obr č.5 Životní cyklus stavby
- Obr č.6 Životní cyklus stavby
- Obr č.7 Graf kvality údržby
- Obr č.8 schéma webového rozhraní buildpass

Seznam tabulek

Tab.1	Využití nových prostor
Tab.2	Legenda místností 1.PP
Tab.3	Legenda místností 1.PP
Tab.4	Legenda místností 1.NP
Tab.5	Legenda místností 1.NP
Tab.6	Legenda místností 2.NP
Tab.7	Legenda místností 2.NP
Tab.8	Legenda místností 3.NP
Tab.9	Legenda místností 3.NP